

COMUNICADO AO MERCADO
DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

E DO

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e instituição gestora ("Gestora"), respectivamente, do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11") e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11") e em conjunto com o TRXF11, apenas "Fundos"), servem-se do presente para **comunicar** aos cotistas dos Fundos ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), a celebração, nesta data, de um Memorando de Entendimentos ("MOU"), tendo por objeto a definição dos principais termos e condições comerciais acordados para a venda do domínio pleno do imóvel localizado na Av. Presidente Kennedy, nº 501, na cidade de Teresina, estado do Piauí ("Imóvel"), detido pelo TRXB11 e pela TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., além da concessão do período de exclusividade que permitirá ao interessado realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do Imóvel.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da aquisição do Imóvel pelo interessado, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes, que regerão os termos e condições aos quais se sujeitarão a conclusão definitiva da venda e compra do Imóvel. A expectativa da Administradora e da Gestora é que os instrumentos jurídicos pertinentes sejam assinados no prazo de até 60 dias a contar desta data.

O Imóvel é composto por uma Loja ("Loja") locada à Sendas Distribuidora S.A. ("Assaí"), sob a modalidade de locação atípica com prazo de vigência até junho de 2035.

O valor de venda acordado é de aproximadamente R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), a ser pago da seguinte maneira: (a) sinal no valor de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), a serem pagos à vista, na data de superação das condições precedentes definidas nos instrumentos jurídicos pertinentes e contra a celebração dos documentos definitivos de venda e compra; e (ii) saldo remanescente de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) a serem pagos em 25 (vinte e

cinco) parcelas fixas, sem correção, consecutivas e mensais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a primeira sendo paga em 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal.

A partir do pagamento da parcela (a) sinal, o comprador fará jus ao aluguel mensal pro-rata correspondente ao valor de venda pago.

Caso a transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais atualmente acordados, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o lucro estimado a ser contabilizado pelo TRXB11, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel e à transação, seja de aproximadamente R\$ 7.122.720,37 (sete milhões, cento e vinte dois mil, setecentos e vinte reais e trinta e sete centavos) ou R\$ 2,09 (dois reais e nove centavos) por cota do TRXB11, considerando as cotas do TRXB11 atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente ao retorno líquido de 131,69% do CDI no mesmo período de investimento desse ativo no Fundo. Por outro lado, em relação ao TRXF11, na qualidade de controlador e maior investidor do TRXB11, a expectativa da Administradora e da Gestora é que esse resultado represente um lucro de aproximadamente R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por cota. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

Além disto, a expectativa da Administradora e da Gestora é de que essa transação represente uma diminuição da alavancagem do TRXB, representando pelo saldo devedor da Cédula de Crédito Imobiliário do Certificado de Recebíveis Imobiliário que financiou a aquisição do Imóvel, no valor aproximado de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

O valor de venda está em linha com o valor do último laudo de avaliação e corresponde ao *cap rate* de 7,85% (sete inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia dos Fundos, no sentido de aproveitar boas oportunidades para realizar a venda de imóveis integrantes do seu portfólio com ganho de capital, distribuição de lucros extraordinários aos seus Cotistas, geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para os Fundos e seus Cotistas, aumento do prazo médio dos contratos de locação, diminuição da Alavancagem e diversificação das receitas advindas dos principais locatários do TRXB11.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas dos Fundos e o mercado atualizados sobre a evolução da transação.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DOS FUNDOS E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS FUNDOS, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 26 de maio de 2025.



trx



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

